China New Town Development Company Limited

中國新城鎮發展有限公司

股份代號：1278

創新驅動
聚勢賦能

推進城鎮化投資建設

2025 中期報告

目錄

2 公司資料

4 項目一覽

6 集團財務摘要

7 簡明合併財務報表審閱報告

9 中期簡明合併損益及其他綜合收益表

11 中期簡明合併財務狀況表

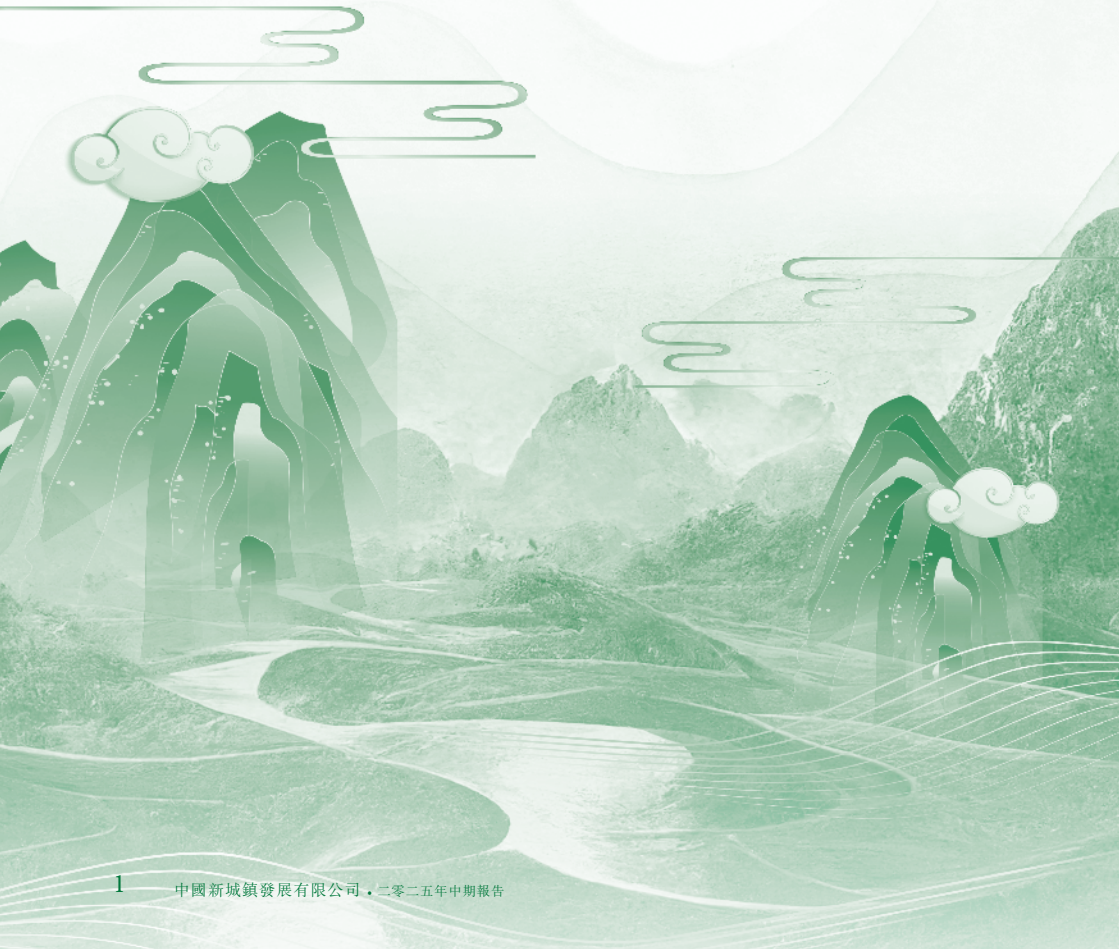
14 中期簡明合併現金流量表

16 中期簡明合併權益變動表

17 中期簡明合併財務報表附註

54 管理層討論及分析

65 補充資料



董事會

執行董事

楊美玉女士*(總裁)*
施冰先生

非執行董事

劉豔紅女士*(主席)*
王毅先生
解軫先生

獨立非執行董事

盧偉雄先生
(首席獨立非執行董事)
季加銘先生
袁克儉先生

審計委員會

盧偉雄先生*(主席)*
季加銘先生
袁克儉先生

提名委員會

季加銘先生*(主席)*
盧偉雄先生
劉豔紅女士

薪酬委員會

袁克儉先生*(主席)*
盧偉雄先生
季加銘先生

公司秘書

梅哲女士

業務地址

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場6508室
電話：(852) 3643 0200
傳真：(852) 3144 9663
網址：www.china-newtown.com

註冊辦事處

Vistra Corporate Services Centre
Wickhams Cay II
Road Town, Tortola
British Virgin Islands VG 1110

英屬維京群島股份過戶登記總處

Vistra (BVI) Limited
Vistra Corporate Services Centre
Wickhams Cay II
Road Town, Tortola
British Virgin Islands VG 1110

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

法律顧問

海問律師事務所
鴻鵠律師事務所
環球律師事務所
中倫律師事務所

獨立核數師

容誠(香港)會計師事務所有限公司
(根據《財務匯報局條例》註冊的
公眾利益實體核數師)
香港金鐘金鐘道89號
力寶中心2座32樓3203A-05室
核數師委任日期：
2025年6月19日
主管合夥人：王俊穎女士
自2025年7月1日起

已上市交易所

香港聯合交易所有限公司
股份名稱：中國新城鎮
股份代號：1278
每手股數：2,500股

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
招商銀行股份有限公司
廈門國際銀行股份有限公司

上海羅店新鎮項目(擁有72.63%權益)

- 總佔地面積6.80平方公里。
- 位於寶山區，地鐵7號線(兩個站位於羅店)連接上海市中心，距離上海市中心約30分鐘車程。
- 2018年底，集團與上海寶山區政府簽訂了新的合作協議，約定後續新的合作模式，後續合作主要以代建為主。
- 2021年2月，羅店東部H-06地塊順利成交，6月完成東部建設返還款項的收取。目前正在推進東部學校的代建工作。

武漢光谷新發展國際中心項目(擁有66.4%權益)

- 項目總樓面面積172,496平方米(「**平方米**」)，其中地面以上建築面積116,978平方米。
- 武漢光谷高新開發區是全國知名的光電子及半導體產業基地，符合公司開發集成電路產業物業的戰略方向。
- 項目公司穩健運營，寫字樓和商戶出租率維持穩定。

北京門頭溝區軍莊鎮項目

- 門頭溝區位於北京西部，與北京著名的國家級旅遊景點香山相連，為北京西部生態涵養區的重要組成部分。軍莊鎮位於門頭溝東北、香山西麓，鎮域形成「一鎮四村」產業格局。

- 本集團已與北京萬科企業有限公司(「**北京萬科**」)合資成立項目公司(持有50%股權)，獲獨家授權負責東區項目的整體開發經營。此外，項目公司亦將通過村合作社以「村企合作」方式開發運營集體建設用地。

- 2025年3月，門頭溝區軍莊鎮國土空間規劃和集中建設區控制性詳細規劃獲得北京市政府審批，集團正在結合已批覆規劃與合作方共同研究項目推進思路。

	截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核)
營業收入*(人民幣千元)*	**192,234**
營業費用*(人民幣千元)*	**(114,615)**
期內溢利*(人民幣千元)*	**51,492**
每股基本溢利*(人民幣元)*	**0.0050**

中期業績

中國新城鎮發展有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至2025年6月30日止六個月(「**報告期間**」)之未經審核中期簡明合併財務報表連同2024年同期之相關比較數字。

致中國新城鎮發展有限公司董事會

(於英屬維京群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱中國新城鎮發展有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)之簡明合併財務報表，此簡明合併財務報表包括截至2025年6月30日之簡明合併財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明合併損益及其他綜合收益表、權益變動表及現金流量表以及解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定須根據當中相關條文及國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第34號「*中期財務報告*」(「**國際會計準則第34號**」)編製有關中期財務資料。 貴公司董事負責根據國際會計準則第34號編製及呈列簡明合併財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對該等簡明合併財務報表作出結論。吾等的報告僅根據雙方所協定的委聘條款向全體股東報告，並不能做除此之外的其他用途。吾等概不就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已按照國際審計與鑒證準則委員會頒佈的國際審閱準則第2410號「*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據國際審計準則進行審核的範圍，故吾等無法保證知悉在審核中可能識別的所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

結論

基於吾等之審閱，吾等並無注意到有任何事項致使吾等相信中期財務資料於所有重大方面並無根據國際會計準則第34號編製。

容誠(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師

香港
2025年8月7日

中期簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2025年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣(「**人民幣**」)千元列示)

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
	附註	**(未經審核)**	(未經審核)
經營收入		**192,234**	210,938
收入	6	**167,569**	158,692
其他收入	7	**24,665**	52,246
營業費用		**(114,615)**	(120,525)
營業成本	8	**(17,181)**	(16,905)
銷售及管理費用	8	**(51,738)**	(48,163)
財務成本	9	**(45,229)**	(47,455)
其他開支	10	**(15,934)**	(22,120)
金融資產減值轉回		**15,467**	14,118
經營溢利		**77,619**	90,413
分佔合營公司及聯營公司的虧損		**(4,732)**	(7,151)
除稅前溢利		**72,887**	83,262
所得稅	11	**(21,395)**	(23,575)
期內溢利		**51,492**	59,687
其他綜合收益			
其他綜合收益以後期間重分類為損益：			
分佔聯營公司其他綜合收益		**5**	743
期內其他綜合收益，扣除稅項		**5**	743
期內綜合收益總額，扣除稅項		**51,497**	60,430

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
	附註	**(未經審核)**	(未經審核)
以下人士應佔溢利：			
母公司權益擁有人		**48,680**	51,649
非控股權益		**2,812**	8,038
		51,492	59,687
以下人士應佔綜合收益總額：			
母公司權益擁有人		**48,685**	52,392
非控股權益		**2,812**	8,038
		51,497	60,430
母公司普通股權持有人應佔每股溢利			
(每股人民幣元)：			
期內每股基本及攤薄溢利	13	**0.0050**	0.0053

中期簡明合併財務狀況表

2025年6月30日
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

		本集團	
		2025年	2024年
		6月30日	12月31日
	附註	**(未經審核)**	(經審核)
資產			
非流動資產			
於合營公司的投資		**194,806**	197,830
於聯營公司的投資		**227,342**	226,070
以攤餘成本計量的債務工具	14	**87,680**	1,436,490
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	15	**119,947**	119,947
投資物業	16	**1,465,700**	1,465,700
物業、廠房及設備		**7,207**	7,736
使用權資產	17	**18,207**	18,370
其他資產		**1,952**	1,479
非流動資產總額		**2,122,841**	3,473,622
流動資產			
待售土地開發	18	**781,206**	781,066
預付款項		**2,050**	2,581
其他應收款項	19	**606,300**	610,644
應收賬款	20	**45,835**	45,629
以攤餘成本計量的債務工具	14	**3,346,737**	1,879,280
其他資產		**6,383**	6,369
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	15	**34,985**	51,097
現金及銀行結餘	21	**888,301**	1,045,466
流動資產總額		**5,711,797**	4,422,132
資產總額		**7,834,638**	7,895,754

		本集團	
		2025年	2024年
		6月30日	12月31日
	附註	**(未經審核)**	(經審核)
權益及負債			
權益			
以下應佔：			
母公司權益持有人應佔權益：			
股本		**4,070,201**	4,070,201
累計虧損		**(470,283)**	(484,202)
外幣報表折算差額		**12,391**	12,386
其他儲備		**607,839**	607,839
		4,220,148	4,206,224
非控股權益		**494,998**	492,186
權益總額		**4,715,146**	4,698,410
負債			
非流動負債			
計息借貸	22	**702,317**	2,192,759
其他負債		**5,823**	5,900
遞延稅項負債		**149,304**	147,149
非流動負債總額		**857,444**	2,345,808

		本集團	
		2025年	2024年
		6月30日	12月31日
	附註	**(未經審核)**	(經審核)
流動負債			
計息借貸	22	**1,575,436**	108,088
應付賬款	23	**85,585**	86,762
其他應付款項及應計款項	24	**215,975**	262,153
預收款項		**26,729**	30,267
當期所得稅負債		**24,923**	23,215
合同負債	25	**333,400**	341,051
流動負債總額		**2,262,048**	851,536
負債總額		**3,119,492**	3,197,344
權益及負債總額		**7,834,638**	7,895,754
流動資產淨額		**3,449,749**	3,570,596
資產總額減流動負債		**5,572,590**	7,044,218

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動現金流量		
除稅前溢利	**72,887**	83,262
經調整：		
金融資產減值轉回	**(15,467)**	(14,118)
物業、廠房及設備折舊	**795**	564
使用權資產折舊	**5,451**	5,778
以攤餘成本計量的債務工具之利息及其他投資所得股息收入	**(111,631)**	(94,870)
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具引起的損失／(收益)淨額	**14,912**	(3,301)
無形資產攤銷	**91**	65
分佔合營公司及聯營公司的虧損	**4,732**	7,151
銀行存款利息收入	**(6,699)**	(15,097)
租賃負債利息開支	**200**	381
借貸利息開支	**45,029**	47,074
匯兑損失／(收益)	**511**	(612)
營運資本調整前經營溢利	**10,811**	16,277
待售土地開發增加	**(140)**	(404)
預付款項減少	**531**	3
其他應收款項及其他資產減少／(增加)	**3,665**	(1,792)
應收賬款(增加)／減少	**(207)**	14,026
預收款項減少	**(3,538)**	(6,698)
合同負債減少	**(7,651)**	(19,122)
應付賬款及其他應付款項減少	**(71,997)**	(17,520)
經營活動產生的現金	**(68,526)**	(15,230)
已付所得稅	**(17,533)**	(13,905)
經營活動現金流出淨額	**(86,059)**	(29,135)

中期簡明合併現金流量表

截至2025年6月30日止六個月
(除另有指明者外，金額乃以人民幣千元列示)

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	(未經審核)	(未經審核)
投資活動現金流量		
購置物業、廠房及設備	**(825)**	(208)
對合營公司及聯營公司的投資	**(2,981)**	(30,000)
投資物業之資本性支出	**(5)**	(3,375)
投資以攤餘成本計量的債務工具	**(1,151,500)**	(1,061,000)
撥回以攤餘成本計量的債務工具之所得款項	**1,050,000**	973,368
已收以攤餘成本計量的債務工具及其他投資之利息	**110,617**	93,464
贖回以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之所得款項	**5,367**	57,494
已收銀行存款利息	**6,699**	15,097
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產之收益	**—**	1,389
投資活動現金流入淨額	**17,372**	46,229
融資活動現金流量		
借貸所得款項	**—**	642,240
償還借貸	**—**	(619,380)
償還租賃負債	**(2,361)**	(5,628)
已付股息	**(118)**	(7)
已付利息	**(85,738)**	(73,827)
融資活動現金(流出)淨額	**(88,217)**	(56,602)
現金及現金等價物的(減少)淨額	**(156,904)**	(39,508)
匯率變化對現金及現金等價物的影響	**(261)**	(18)
期初的現金及現金等價物	**1,045,466**	1,454,360
期末的現金及現金等價物	**888,301**	1,414,834

截至2025年6月30日止六個月(未經審核)

	母公司權益持有人應佔權益						
	股本	其他儲備	外幣報表折算差額	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
於2025年1月1日	4,070,201	607,839	12,386	(484,202)	4,206,224	492,186	4,698,410
期內溢利	—	—	—	48,680	48,680	2,812	51,492
其他綜合收益	—	—	5	—	5	—	5
綜合收益總額	—	—	5	48,680	48,685	2,812	51,497
股息	—	—	—	(34,761)	(34,761)	—	(34,761)
於2025年6月30日	4,070,201	607,839	12,391	(470,283)	4,220,148	494,998	4,715,146

截至2024年6月30日止六個月(未經審核)

	母公司權益持有人應佔權益						
	股本	其他儲備	外幣報表折算差額	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額
於2024年1月1日	4,070,201	607,839	9,804	(498,349)	4,189,495	480,629	4,670,124
期內溢利	—	—	—	51,649	51,649	8,038	59,687
其他綜合收益	—	—	743	—	743	—	743
綜合收益總額	—	—	743	51,649	52,392	8,038	60,430
股息	—	—	—	(30,170)	(30,170)	—	(30,170)
於2024年6月30日	4,070,201	607,839	10,547	(476,870)	4,211,717	488,667	4,700,384

1. 公司資料

本公司於2006年1月4日於英屬維京群島(「**英屬維京群島**」)註冊成立。經過一系列重組後，本公司於2007年11月14日在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)主板上市。於2010年10月22日，本公司以介紹方式在香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板上市。因此，本公司曾經在新交所主板及香港聯交所主板進行雙重上市。本公司2017年2月17日自願從新交所摘牌。

於2013年10月10日，本公司、國開國際控股有限公司(「**國開國際控股**」)及上置投資控股有限公司(「**上置控股**」)訂立股份認購協議，據此，國開國際控股同意在認購協議所載條款及條件的規限下認購本公司5,347,921,071股新股份(「**認購事項**」)。該認購事項已於2014年第一季度交割完成。交割完成後，國開金融有限責任公司(「**國開金融**」)之全資附屬公司國開國際控股成為本公司之最大股東。

2021年6月11日，國開國際控股與無錫市交通產業集團有限公司(「**無錫交通集團**」)及無錫交通集團的全資附屬公司錫通國際(香港)控股有限公司(「**錫通國際**」)簽署了關於本公司約29.99%股份之股份轉讓協議，據此，國開國際控股同意向錫通國際協議轉讓其所持本公司2,917,000,000股的股份，約佔本公司已發行股份的29.99%(「**股份轉讓**」)。於2021年9月28日，股份轉讓完成後，錫通國際持有本公司2,917,000,000股股份(約佔已發行股份的29.99%)，為第一大股東；國開國際控股持有本公司2,430,921,071股股份(約佔已發行股份的24.99%)，為第二大股東。

自2014年起，本集團順應中國新城鎮化發展趨勢進一步優化了業務模式，以「投資+下游產品運營」的業務模式，通過固定收益類項目投資作為出發點，引進民生改善領域城鎮化品牌產品，同時以市場為導向，全力在大健康產業、戰略新興產業、資訊技術應用創新產業等新經濟領域拓展股權投資業務。

2. 編製準則

本集團於報告期間的中期簡明合併財務報表已根據國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號中期財務報告編製。

中期簡明合併財務資料不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，並應與本集團截至2024年12月31日止年度的合併財務報表一併閱讀。

中期簡明合併財務報表以人民幣呈刊，除另有説明者外，所有金額均已湊整至最接近千位('000)。

(a) 合併基準

中期簡明合併財務報表包括本集團於報告期間的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構化主體)。當本集團對參與被投資公司業務的可變回報承擔風險或享有權利以及能透過對被投資公司的權力影響該等回報時，即取得控制權。具體而言，本集團於下列情況下對被投資公司擁有控制權，當且僅當本集團：

(a) 可對被投資公司行使權力(即給予目前能夠指揮被投資公司相關活動之現有權利)

(b) 從參與被投資公司之業務獲得或有權獲得可變回報

(c) 有能力藉對被投資公司行使其權力而影響其回報

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。為使此推定成立，倘本集團擁有少於被投資公司大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

(a) 與被投資公司其他投票持有人的合約安排

(b) 其他合約安排所產生的權利

(c) 本集團的投票權及潛在投票權

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本集團會重估是否仍然控制被投資公司。本集團獲得附屬公司控制權時便開始將附屬公司綜合入賬，於喪失控制權時則終止入賬。期內所收購或出售附屬公司之資產、負債、收入及開支於本集團獲得控制權當日計入中期簡明合併財務報表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

附屬公司的財務報表乃按與本公司的相同報告期間使用貫徹一致的會計政策編製。

即使導致非控股權益出現負值，損益及其他綜合收益各組成部分歸屬於本集團母公司股權持有人及非控股股東。必要時，需對附屬公司的財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團的會計政策保持一致。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於綜合入賬時全額抵銷。

附屬公司之擁有權權益變動(不涉及失去控制權)按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認關聯資產(包括商譽)、負債、非控股權益及權益的其他組成部分，所產生的任何損益於損益賬內確認。所保留任何投資按公允價值確認。

(b) 營運週期

本集團營運週期是收購資產作加工與其變現為現金或現金等價物之間的時間。由於本集團的業務性質，本集團的正常營運週期超逾十二個月。根據國際會計準則，本集團的流動資產包括將在正常營運週期部份內出售、消耗或變現的資產(例如待售土地開發)，即使預期該等資產於報告期末後十二個月內不會變現。

3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明合併財務資料時所採用的會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度的年度合併財務報表所採用的會計政策一致，惟於本期財務資料中首次採納下列經修訂國際會計準則。

國際會計準則第21號修訂本 — 缺乏可兌換性

有關該經修訂國際會計準則的性質及對本集團影響描述如下：

國際會計準則第21號修訂本訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何於計量日期估計即期匯率。

該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兑換的影響的資料。由於本集團用作交易的貨幣及集團實體用作換算本集團的呈列貨幣之功能貨幣為可兑換，因此該等修訂對本集團的中期簡明合併財務資料並無產生任何影響。

4. 經營分部資料

由於管理需要，本集團根據產品和服務分為業務單位並設有以下經營分部。本集團的營運資產及業務營運均位於中國內地。

- 土地開發分部，負責開發土地基礎設施、建設公共配套設施；
- 城鎮化投資分部，負責投資新城鎮項目；
- 物業租賃分部，提供投資物業的物業租賃服務；及
- 其他分部，包括提供其他服務。

管理層分開監管本集團各業務單位的經營業績，用於做出資源配置和績效考核方面的決策。分部業績以經營溢利或虧損為基礎衡量，其計量方法與中期簡明合併財務報表內的經營溢利或虧損一致。然而，集團融資(包括財務成本)及所得稅以集團形式管理，而不會分配予經營分部。

分部間銷售及轉撥乃參考按當前市價向第三方進行銷售的售價進行交易。

以下表格分別表述了集團各經營分部截至2025年及2024年6月30日六個月的銷售及溢利資料：

	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)					
人民幣千元	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
分部業績						
對外銷售額	3,010	111,631	52,928	–	–	167,569
分部間銷售額	–	–	–	–	–	–
分部銷售總額	3,010	111,631	52,928	–	–	167,569
分部溢利	224	89,644	18,722	9,526	–	118,116
財務成本					(45,229)[1]	(45,229)
除所得稅前溢利						72,887

1 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣4,522.9萬元)。

	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)					
人民幣千元	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
分部業績						
對外銷售額	–	94,870	63,822	–	–	158,692
分部間銷售額	–	–	–	–	–	–
分部銷售總額	–	94,870	63,822	–	–	158,692
分部溢利／(虧損)	12,484	78,110	45,253	(5,130)	–	130,717
財務成本					(47,455)[1]	(47,455)
除所得稅前溢利						83,262

1 各經營分部的溢利並不包括財務成本(人民幣4,745.5萬元)。

以下表格分別表述了本集團各經營分部截至2025年6月30日及2024年12月31日的資產及負債資料：

	土地開發	城鎮化投資	物業租賃	其他	調整及對銷	合計
資產						
2025年6月30日(未經審核)	**942,911**	**4,331,742**	**1,549,056**	**1,010,929**	**–**	**7,834,638**
2024年12月31日(經審核)	1,000,399	4,677,230	1,662,532	555,593	–	7,895,754
負債						
2025年6月30日(未經審核)	**489,877**	**49,846**	**62,864**	**64,925**	**2,451,980**[1]	**3,119,492**
2024年12月31日(經審核)	500,460	122,726	66,089	36,858	2,471,211[1]	3,197,344

1 於2025年6月30日，分部內的負債並不包括人民幣2,492.3萬元的當期所得稅負債、人民幣227,775.3萬元的計息借貸及人民幣14,930.4萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

於2024年12月31日，分部內的負債並不包括人民幣2,321.5萬元的當期所得稅負債、人民幣230,084.7萬元的計息借貸及人民幣14,714.9萬元的遞延稅項負債，因該等負債以集團形式管理。

5. 於合營公司及聯營公司的投資

(a) 於合營公司的投資

	2025年6月30日	2024年12月31日
非上市股份	**194,806**	197,830

合營公司的詳情如下：

名稱	成立地點及日期	本集團佔擁有權權益比率 (%)		本集團佔實際股本權益 (%)		註冊資本詳情	主要業務
		2025年	2024年	2025年	2024年		
北京國萬置業有限公司(i)	中國2016年10月31日	**50%**	50%	**50%**	50%	人民幣5億元	房地產
北京國原農業有限公司(ii)	中國2017年9月12日	**50%**	50%	**50%**	50%	人民幣2,000萬元	農業
南京國發置業有限公司(iii)	中國2017年11月27日	**49%**	49%	**49%**	49%	人民幣5,000萬元	房地產
南京國英中西建設開發有限公司(iv)	中國2017年12月27日	**50%**	50%	**50%**	50%	人民幣3.25億元	房地產
無錫開禾增氧股權投資有限公司(v)	中國2023年4月3日	**48%**	48%	**48%**	48%	人民幣1,000萬元	資本市場服務

於合營公司的投資採用權益法入賬。

(i) 於2016年，北京新成開元資產管理有限公司(「**新成開元**」)與北京萬科就門頭溝區軍莊鎮項目的整體開發訂立協議，據此，北京國萬置業有限公司(「**北京國萬**」)已告成立。於2025年6月30日，北京國萬的已發行股本為人民幣1億元(2024年：人民幣1億元)，由各訂約方等額出資。北京國萬已就訴訟於損益賬中悉數撥備及確認租賃開支及賠償，導致長期股權投資的賬面值入賬為零。本集團因分佔合營公司虧損超逾其於合營公司的權益，且本集團並無承擔進一步虧損的義務，故終止確認其分佔合營公司虧損。本集團本年度及累計分佔合營公司虧損的未確認金額分別為人民幣70.3萬元及人民幣940.5萬元。

(ii) 於2017年，北京新成致尚農業科技有限公司(「**北京農業**」)就整體開發密雲區穆家峪鎮前栗園村項目而訂立協議，據此，北京國原農業有限公司(「**北京國原**」)已告成立。於2025年6月30日，北京國原的已發行股本為人民幣1,590.8萬元(2024年：人民幣1,590.8萬元)，由各訂約方等額出資。本集團因分佔合營公司虧損超逾其於合營公司的權益，且本集團並無承擔進一步虧損的義務，故終止確認其分佔合營公司虧損。本集團本年度及累計分佔合營公司虧損的未確認金額分別為人民幣0萬元(2024年：人民幣16.3萬元)及人民幣109.3萬元(2024年：人民幣109.3萬元)。

(iii) 於2017年，國錫南京投資發展有限公司(「**國錫南京**」)與明發集團南京房地產開發有限公司(「**明發集團**」)就整體開發位於南京雨花台區的吳尚一組地塊A項目而訂立協議，據此，成立南京國發置業有限公司(「**南京國發**」)。於2025年6月30日，南京國發的已發行股本為人民幣5,000萬元(2024年：人民幣5,000萬元)，明發集團出資人民幣2,550萬元(2024年：人民幣2,550萬元)，國錫南京出資人民幣2,450萬元(2024年：人民幣2,450萬元)。

(iv) 於2018年，國錫南京、中國新城鎮控股有限公司(「**中國新城鎮控股**」)與四川中西置業有限公司成立合營公司南京國英中西建設開發有限公司(「**南京國英**」)。此合營公司乃為投資於江寧地區的雙語學校而成立。於2020年，四川中西置業有限公司向江蘇省建築工程集團第一工程有限公司轉讓其50%的股份。於2021年，中國新城鎮控股向國錫南京轉讓其33.3%的股份。於2022年，江蘇省建築工程集團第一工程有限公司及國錫南京分別增加投資人民幣5,250萬元。於2025年6月30日，國錫南京及江蘇省建築工程集團第一工程有限公司分別投資人民幣1.625億元(2024年：人民幣1.625億元)及人民幣1.625億元(2024年：人民幣1.625億元)，佔股50%及50%。

(v) 於2024年，開禾(北京)私募基金管理有限公司(「**開禾北京**」)、杭州增氧投資有限公司(「**杭州增氧**」)及雲智(海南)企業管理有限公司(「**雲智海南**」)成立一家合營公司無錫開禾增氧股權投資有限公司(「**無錫開禾**」)。本合營公司成立乃為從事投資管理、資產管理、投資諮詢及業務管理諮詢。於2025年6月30日，開禾北京、杭州增氧及雲智海南分別持有無錫開禾股權的48%、37%及15%。

下文載列合營公司的財務資料概要(基於其國際財務報告準則財務報表)以及與合併財務報表內投資賬面值的對賬：

於2025年6月30日

	南京國發	南京國英	其他	總計
流動資產	834,651	147,994	123,603	1,106,248
非流動資產	1,131	763,336	178,173	942,640
流動負債	(720,213)	(207,352)	(305,388)	(1,232,953)
非流動負債	—	(428,582)	—	(428,582)
權益	115,569	275,396	(3,612)	387,353
本集團擁有權權益比率	49%	50%	—	—
投資賬面值	56,628	137,698	480	194,806

於2024年12月31日

	南京國發	南京國英	其他	總計
流動資產	835,464	196,427	148,426	1,180,317
非流動資產	1,250	762,221	180,418	943,889
流動負債	(720,392)	(229,363)	(347,773)	(1,297,528)
非流動負債	—	(448,581)	—	(448,581)
權益	116,322	280,704	(18,929)	378,097
本集團擁有權權益比率	49%	50%	—	—
投資賬面值	56,998	140,352	480	197,830

合營公司的損益及其他綜合收益表概要載列如下：

截至2025年6月30日止六個月

	南京國發	**南京國英**	**其他**	**總計**
收入	**19**	**12,360**	**1**	**12,380**
營業成本	**—**	**(100)**	**(101)**	**(201)**
管理費用及其他費用	**(774)**	**(4,965)**	**(1,457)**	**(7,196)**
財務成本	**—**	**(12,601)**	**—**	**(12,601)**
除稅前虧損	**(755)**	**(5,306)**	**(1,557)**	**(7,618)**
所得稅開支	**—**	**—**	**—**	**—**
期內虧損淨額	**(755)**	**(5,306)**	**(1,557)**	**(7,618)**
期內綜合虧損總額	**(755)**	**(5,306)**	**(1,557)**	**(7,618)**
本集團分佔期內虧損	**(370)**	**(2,653)**	**—**	**(3,023)**

截至2024年6月30日止六個月

	南京國發	南京國英	其他	總計
收入	—	11,710	—	11,710
營業成本	—	(467)	(4)	(471)
管理費用及其他費用	(514)	(5,881)	(4,950)	(11,345)
財務成本	—	(10,381)	—	(10,381)
除稅前虧損	(514)	(5,019)	(4,954)	(10,487)
所得稅開支	—	—	—	—
期內虧損淨額	(514)	(5,019)	(4,954)	(10,487)
期內綜合虧損總額	(514)	(5,019)	(4,954)	(10,487)
本集團分佔期內虧損	(252)	(2,509)	(2,477)	(5,238)

(b) 於聯營公司的投資

	2025年6月30日	2024年12月31日
非上市股份	**227,342**	226,070

聯營公司的詳情如下：

名稱	成立地點及日期	本集團佔擁有權益比率 (%)		本集團佔實際股本權益 (%)		註冊資本詳情	主要業務
		2025年	2024年	**2025年**	2024年		
開元教育基金管理有限公司 (「**基金管理公司**」) (i)	開曼群島 2018年10月25日	**40.00%**	40.00%	**40.00%**	40.00%	256萬美元	教育
開元教育基金LP (「**開元基金**」) (ii)	開曼群島 2017年11月23日	**58.38%**	58.38%	**58.38%**	58.38%	8,000萬美元	教育
美邸養老服務 (上海) 有限公司 (「**美邸養老**」) (iii)	中國 2016年12月19日	**30.00%**	30.00%	**30.00%**	30.00%	人民幣 58,479,528.57元	養老服務
宜興市開禾增氧私募股權投資基金合夥企業 (有限合夥) (「**宜興開禾增氧**」) (iv)	中國 2024年5月28日	**40.90%**	40.90%	**40.90%**	40.90%	人民幣10億元	資本市場服務

(i) 於2018年，基金管理公司成立，該公司由新城鎮教育有限公司(「**新城鎮教育**」)、中西教育投資控股有限責任公司(「**中西教育**」)、Excel Access International Limited及智階有限公司分別擁有40.00%、15.00%、25.00%及20.00%的權益。

(ii) 開元基金由新城鎮教育、中西教育及其他股東於2017年成立，其權益股份分別為58.38%、23.35%和18.27%。

(iii) 於2024年，海南新成開元投資有限責任公司(「**海南新成**」)與現有股東及美邸養老訂立增資協議及股東協議，據此，海南新成有條件地同意以出資人民幣5,000萬元之方式收購美邸養老約30%股權。增資的理由是增資為本集團提供投資機會，以開拓中華人民共和國(「**中國**」)養老及健康市場，並探索進一步投資與上述行業相關的物業及城鎮開發以及醫療保健業務的可能性。於增資完成後，海南新成、メディカル・ケア・サービス株式會社、三光ソフランホールディングス株式會社、高橋誠一及上海渼栖養老服務有限公司分別持有美邸養老約30.00%、28.00%、21.00%、18.90%及2.10%股權。

(iv) 於2024年，新成開元與海南雲虎企業管理合夥企業(有限合夥)(「**海南雲虎**」)、宜興新動能產業基金合夥企業(有限合夥)(「**宜興新動能**」)及無錫開禾就投資訂立有限合夥協議，據此，宜興開禾增氧成立。於2025年6月30日，新成開元、海南雲虎、宜興新動能及無錫開禾分別持有宜興開禾增氧40.9%、40%、19%及0.1%股權。

本集團聯營公司的財務資料概要與合併財務報表中投資賬面值的對賬載列如下：

於2025年6月30日

	美邸養老	**開元基金**	**其他**	**總計**
流動資產	**54,938**	**89,496**	**51,273**	**195,707**
非流動資產	**149,373**	**270,816**	**2,395**	**422,584**
流動負債	**(25,924)**	**(63,206)**	**(11,439)**	**(100,569)**
非流動負債	**(141,488)**	**—**	**—**	**(141,488)**
權益	**36,899**	**297,106**	**42,229**	**376,234**
本集團擁有權權益比率	**30%**	**58.38%**	**—**	**—**
投資賬面金額	**45,625**	**163,631**	**18,086**	**227,342**

於2024年12月31日

	美邸養老	開元基金	其他	總計
流動資產	56,297	85,070	69,106	210,473
非流動資產	144,439	262,331	2,369	409,139
流動負債	(21,510)	(65,344)	(25,653)	(112,507)
非流動負債	(133,461)	—	—	(133,461)
權益	45,765	282,057	45,822	373,644
本集團擁有權權益比率	30%	58.38%	—	—
投資賬面金額	47,015	161,031	18,024	226,070

聯營公司的損益及其他綜合收益表概要載列如下：

截至2025年6月30日止六個月

	美邸養老	開元基金	其他	總計
收入	20,350	—	1,192	21,542
營業成本	(16,719)	—	(3)	(16,722)
管理費用及其他費用	(7,325)	(654)	(977)	(8,956)
財務成本	(2,558)	—	(76)	(2,634)
除稅前(虧損)／溢利	(6,252)	(654)	136	(6,770)
所得稅開支	1,619	—	(54)	1,565
期內(虧損)／溢利淨額	(4,633)	(654)	82	(5,205)
其他綜合收益	—	6	(1)	5
期內綜合(虧損)／收益總額	(4,633)	(648)	81	(5,200)
本集團分佔期內溢利／(虧損)	(1,390)	(382)	63	(1,709)

截至2024年6月30日止六個月

	美邸養老	開元基金	其他	總計
收入	10,296	504	1,302	12,102
營業成本	(12,696)	(1,989)	(22)	(14,707)
管理費用及其他費用	(5,781)	(1,400)	(1,115)	(8,296)
財務成本	(2,708)	—	—	(2,708)
除稅前(虧損)／溢利	(10,889)	(2,885)	165	(13,609)
所得稅開支	—	—	—	—
期內(虧損)／溢利淨額	(10,889)	(2,885)	165	(13,609)
其他綜合收益	—	1,123	219	1,342
期內綜合收益總額	(10,889)	(1,762)	384	(12,267)
本集團分佔期內(虧損)／溢利	(3,267)	(1,029)	154	(4,142)

6. 收入

人民幣千元	附註	**截至2025年6月30日止六個月(未經審核)**	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)
土地開發	(a)	**3,010**	—
物業管理	(a)	**12,921**	16,270
客戶合同收入	(a)	**15,931**	16,270
租金收入		**40,007**	47,552
以攤餘成本計量的債務工具之利息	(b)	**111,631**	93,474
其他	(c)	**—**	1,396
其他來源收入		**151,638**	142,422
收入總額		**167,569**	158,692

(a) 客戶合同收入

收入分解資料

本集團從與客戶簽訂的合同獲得的收入分解呈列如下：

	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)		
人民幣千元	**土地開發**	**物業租賃**	**合計**
分部			
商品或服務類型			
土地開發	**3,010**	**—**	**3,010**
物業管理	**—**	**12,921**	**12,921**
與客戶簽訂的合同收入總額	**3,010**	**12,921**	**15,931**
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	**3,010**	**12,921**	**15,931**

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)		
人民幣千元	土地開發	物業租賃	合計
分部			
商品或服務類型			
土地開發	—	—	—
物業管理	—	16,270	16,270
與客戶簽訂的合同收入總額	—	16,270	16,270
收入確認時點			
隨時間轉移的服務	—	16,270	16,270

本集團與客戶簽訂合同的總收入全部來自中國內地。

(b) 以攤餘成本計量的債務工具利息呈列如下：

人民幣千元	**截至2025年6月30日止六個月(未經審核)**	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)
無錫高新區產業園項目	**14,230**	14,308
溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目	**13,660**	—
諸暨市屏風塢生態公墓項目	**13,314**	2,795
無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目	**11,654**	—
江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目	**10,038**	—
揚州邗江產業提檔升級項目	**9,949**	—
泰州興化城市更新項目	**7,542**	—
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	**5,692**	5,723
泰州靖江市城北園區項目	**5,094**	—
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	**4,405**	5,523
揚州廣陵科技創業園項目	**3,795**	—
溧陽經開區空氣動力研究院項目	**3,679**	—
揚州邗江園區污水處理項目	**2,354**	425
溫州市鹿城區固定收益項目	**887**	—
靖江福瑞特鋁業新材料項目	**140**	—
揚州邗江園區基礎設施配套項目	—	21,969
溧陽高新區產業基地提質升級一期項目	—	16,669
無錫梁溪區食品科創中心項目	—	10,044
揚州市江都人民醫院異地重建項目	—	5,998
湖北大冶先進製造標準廠房建設項目	—	4,677
無錫國金商業保理固定收益二期項目	—	1,684
其他項目	**5,198**	3,659
	111,631	93,474

(c) 其他詳情如下：

	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)
國開(北京)新型城鎮化發展基金二期(有限合夥)	—	1,396

7. 其他收入

人民幣千元	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)
銀行存款利息收入	**6,699**	15,097
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之投資收益	**4,227**	23,997
外匯收益淨額	—	612
其他	**13,739**	12,540
	24,665	52,246

8. 按性質分類的開支

人民幣千元	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)
土地開發成本	**1,970**	60
物業、廠房及設備折舊	**795**	564
使用權資產折舊	**5,451**	5,778
僱員福利	**29,585**	22,509
能源費用	**6,125**	6,175
廣告費用	**110**	475
租賃費用	**864**	563
物業管理服務開支	**11,944**	12,863
其他開支	**12,075**	16,081
營業成本、銷售及管理費用總額	**68,919**	65,068

9. 財務成本

人民幣千元	截至2025年6月30日止六個月(未經審核)	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)
借貸利息	**45,029**	47,074
租賃負債利息	**200**	381
	45,229	47,455

2025年上半年及2024上半年的借貸利息無資本化。

10. 其他開支

人民幣千元	**截至2025年6月30日止六個月(未經審核)**	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)
銀行手續費	**200**	1,356
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之公允價值淨損失	**14,929**	20,696
外匯損失淨額	**511**	—
其他	**294**	68
	15,934	22,120

11. 所得稅

本集團的各個實體須就產生自或源自本集團成員公司所在及所經營的稅務管轄權區的溢利繳納所得稅。

本公司為於英屬維京群島註冊成立的稅務豁免公司。

香港利得稅乃按照報告期間內在香港產生的預計應課稅溢利按16.5%(2024年：16.5%)的稅率繳納。

本公司的主要營運附屬公司須就其應課稅收入根據中國所得稅法按25%(2024年：25%)所得稅率繳納所得稅。

中國內地預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者所宣派的股息須繳納10%預扣稅。有關規定於2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後的溢利。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。因此，本集團須就該等於中國內地成立的附屬公司於2008年1月1日起賺取的溢利所宣派及匯出中國的股息繳納預扣稅。

根據中國企業所得稅法，倘本集團的成員不是中國管轄內的稅務居民，在中國內地取得的收入須繳納10%預扣稅，如利息收入、處置權益投資獲得的收益。倘中國內地與海外投資者的司法權區訂立稅務條約，則可能享有較低的預扣稅率。本集團認為該預扣稅屬於《國際會計準則第12號》所規定的所得稅範圍，因此該預扣稅在損益中確認為所得稅費用。

所得稅的主要部份為：

人民幣千元	**截至2025年6月30日止六個月(未經審核)**	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)
所得稅費用：		
當期所得稅	**9,064**	5,537
遞延稅項	**2,555**	11,305
預扣稅	**9,776**	6,733
損益賬內呈報之所得稅費用	**21,395**	23,575

12. 股息

派發截至2024年12月31日止年度末期股息每股本公司普通股(「**股份**」)0.0039港元(2023年：0.0034港元)已於2025年6月19日本公司股東週年大會經股東批准。

董事會已宣派報告期間中期股息每股股份0.0016港元(2024年：無)。本公司預計中期股息將於2025年9月16日(星期二)派付予股東。

13. 每股溢利

每股基本溢利金額以母公司普通股權持有人報告期間應佔溢利為基準計算。

以下反映計算每股基本及攤薄溢利所用的溢利及股份數據：

人民幣千元	**截至2025年6月30日止六個月(未經審核)**	截至2024年6月30日止六個月(未經審核)
每股基本及攤薄溢利的母公司普通股權持有人應佔溢利	**48,680**	51,649
用於計算每股基本及攤薄溢利的加權平均普通股數目	**9,726,246,417**	9,726,246,417
每股基本和攤薄後溢利(人民幣)	**0.0050**	0.0053

於報告期間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

14. 攤餘成本計量的債務工具

人民幣千元	**2025年6月30日 (未經審核)**	2024年12月31日 (經審核)
無錫高新區產業園項目	**500,000**	500,000
揚州邗江產業提檔升級項目	**490,000**	—
諸暨市屏風塢生態公墓項目	**401,000**	401,000
中科院南昌科技園區項目	**400,000**	400,000
溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目	**400,000**	400,000
無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目	**351,000**	351,000
無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目	**200,000**	200,000
泰州興化城市更新項目	**200,000**	200,000
泰州靖江市城北園區項目	**200,000**	—
溧陽經開區空氣動力研究院項目	**200,000**	—
溫州市鹿城區固定收益項目	**120,000**	—
揚州廣陵科技創業園項目	**100,000**	100,000
揚州邗江園區污水處理項目	**—**	500,000
江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目	**—**	280,000
江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目	**—**	150,000
靖江福瑞特鋁業新材料項目	**—**	70,000
其他項目	**214,207**	122,707
	3,776,207	3,674,707
應計利息	**55,368**	54,354
	3,831,575	3,729,061
減：預期信用損失(「**預期信用損失**」)準備	**(397,158)**	(413,291)
	3,434,417	3,315,770
未來12個月到期分類為流動資產的金額	**3,346,737**	1,879,280
分類為非流動資產的金額	**87,680**	1,436,490

15. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

人民幣千元	**2025年6月30日 (未經審核)**	2024年12月31日 (經審核)
理財產品	**11,889**	13,071
權益工具	**143,043**	157,973
	154,932	171,044

16. 投資物業

人民幣千元	**2025年6月30日 (未經審核)**	2024年12月31日 (經審核)
報告期初／年初	**1,465,700**	1,485,700
隨後開支及成本調整	**—**	(369)
公允價值增加收益	**—**	(19,631)
報告期末／年末	**1,465,700**	1,465,700

17. 使用權資產

人民幣千元	樓宇	汽車	土地	總計
於2024年1月1日	27,666	269	1,452	29,387
添置	612	—	—	612
折舊費用	(11,250)	(222)	(157)	(11,629)
於2024年12月31日	17,028	47	1,295	18,370
添置	14,220	—	—	14,220
折舊費用	(5,336)	(47)	(68)	(5,451)
處置	(8,921)	—	(11)	(8,932)
於2025年6月30日	**16,991**	**—**	**1,216**	**18,207**

18. 待售土地開發

人民幣千元	**2025年6月30日 (未經審核)**	2024年12月31日 (經審核)
中國內地－瀋陽李相新城現代農業有限公司	**781,206**	781,066

19. 其他應收款項

人民幣千元	**2025年6月30日 (未經審核)**	2024年12月31日 (經審核)
應收無錫項目結餘	**20,977**	20,977
應收上置控股之款項	**89,854**	89,854
應收已處置實體結餘	**24,384**	24,384
應收合營公司之款項	**496,816**	496,416
應收聯營公司之款項	**789**	1,956
其他	**52,964**	55,876
	685,784	689,463
減：預期信用損失準備	**(79,484)**	(78,819)
其他應收款項淨額	**606,300**	610,644

20. 應收賬款

人民幣千元	**2025年6月30日 (未經審核)**	2024年12月31日 (經審核)
待售土地開發產生的應收款項	**32,218**	32,218
其他	**17,669**	17,462
	49,887	49,680
減：預期信用損失撥備	**(4,052)**	(4,051)
應收賬款淨額	**45,835**	45,629

根據發票日期應收賬款(經扣除預期信用損失準備)賬面值的賬齡分析如下：

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
6個月內	**13,921**	13,715
6個月至1年	**—**	—
1年至2年	**—**	—
2年至3年	**—**	19
3年以上	**31,914**	31,895
	45,835	45,629

21. 現金及銀行結餘

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
銀行現金	**888,301**	1,045,466

以下貨幣的人民幣等值：

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
人民幣	**838,949**	990,222
港元	**2,180**	5,577
美元	**47,172**	49,667
	888,301	1,045,466

22. 計息借貸

計息借貸詳情如下：

人民幣千元	**2025年6月30日 (未經審核)**	2024年12月31日 (經審核)
流動計息借貸		
租賃負債	**10,246**	11,639
銀行借貸－有抵押	**55,762**	55,886
擔保債券	**1,509,428**	40,563
	1,575,436	108,088
非流動計息借貸		
租賃負債	**5,602**	1,265
銀行借貸－有抵押	**549,124**	549,124
擔保債券	**—**	1,498,194
其他借款	**147,591**	144,176
	702,317	2,192,759
	2,277,753	2,300,847

計息借貸須按如下償還：

人民幣千元	**2025年6月30日 (未經審核)**	2024年12月31日 (經審核)
6個月內	**62,895**	6,047
6個月至9個月	**1,492**	27,992
9個月至12個月	**1,511,049**	74,049
流動計息借貸	**1,575,436**	108,088
1年至2年	**60,771**	56,443
2年至5年	**404,832**	1,899,602
5年以上	**236,714**	236,714
非流動計息借貸	**702,317**	2,192,759
	2,277,753	2,300,847

本集團的計息借貸於報告期間按介乎3.53%至7%的年利率計息(2024年：按介乎3.88%至7%的年利率計息)。

銀行借貸 — 有抵押

於2025年6月30日，人民幣60,488.6萬元(2024年12月31日：人民幣60,501.0萬元)，此銀行借貸由投資物業作為抵押財產，其賬面價值於2025年6月30日為人民幣14.66億元(2024年12月31日：人民幣14.66億元)。

擔保債券

於2023年4月20日，本公司全資附屬公司CNTD Success Company Limited(「**Success**」)完成了人民幣15億元的擔保債券的發行，該債券到期日為2026年4月27日。所得款項淨額(經扣除包銷佣金及部分其他費用)為人民幣14.96億元，將根據適用法律法規，用於項目建設及補充本公司營運資金。擔保債券票面利率3.98%，由無錫市交通產業集團有限公司做出擔保。

23. 應付賬款

人民幣千元	**2025年6月30日 (未經審核)**	2024年12月31日 (經審核)
應付待售土地開發款項	**85,585**	86,762

本集團應付賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	**2025年6月30日 (未經審核)**	2024年12月31日 (經審核)
1年內	**—**	1,177
1至2年	**—**	—
2年以上	**85,585**	85,585
	85,585	86,762

應付賬款為不計息。

24. 其他應付款項及應計款項

人民幣千元	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
薪酬及福利	**8,498**	11,269
其他應付稅項	**20,532**	21,436
應付關聯方款項	**20,598**	20,469
應付中介及專業服務費用	**5,984**	9,809
應付股息	**35,002**	359
應付投資物業款項	**3,817**	5,767
押金	**29,621**	102,304
其他	**91,923**	90,740
	215,975	262,153

25. 合同負債

人民幣千元	附註	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
來自以下各項的合同負債：			
土地開發	(i)	**330,085**	338,095
物業管理		**3,315**	2,956
		333,400	341,051

附註：

(i) 於2025年6月30日和2024年12月31日，來自待售土地開發的合同負債代表因履行土地開發的義務而已收或應收自土地部門或地方政府的金額。已收或應收金額為不可退回，除非本集團不能完成開發工程。由於預期其餘的開發工程會於正常營運週期內提供，故合同負債會被分類為流動負債。

26. 公允價值及公允價值層級

金融資產及負債的公允價值

公允價值估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同財務工具的有關資訊而作出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映財務工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的財務工具，公允價值通過估值方法予以確定。

本集團的金融資產主要包括以攤餘成本計量的債務工具、現金及銀行結餘、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收賬款及其他應收款項。本集團的金融負債主要包括計息借貸、應付賬款及其他應付款項。本集團與本公司財務工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露公允價值：

第一層： 根據相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計量之公允價值。

第二層： 按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的所有信息均來自可直接或間接觀察市場的數據。

第三層： 按估值方法計量之公允價值，而其對所錄得之公允價值有重大影響的任何信息均非來自可觀察市場的數據(非可觀察信息)。

下表載列本集團資產及負債的公允價值計量層級。

於2025年6月30日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

			使用下列各項進行的公允價值計量		
	估值日期	合計	活躍市場報價(第一層)	重大的可觀察輸入數據(第二層)	重大的不可觀察輸入數據(第三層)
按公允價值計量的資產／負債：					
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(附註15)	2025年6月30日	154,932	23,097	11,888	119,947
投資物業(附註16)	2025年6月30日	1,465,700	–	–	1,465,700

報告期間並無轉入第三層或自第三層轉出。於報告期間，文遠知行佔以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產自第二層轉出至第一層，其金額於2024年12月31日及於2025年6月30日分別為人民幣3,802.6萬元及人民幣2,309.7萬元，由於文遠知行於2024年上市，且有限售期，因此公允價值可以通過重大可觀察輸入數據來計量。

於2024年12月31日按公允價值計量的資產及負債的定量披露：

			使用下列各項進行的公允價值計量		
	估值日期	合計	活躍市場報價 (第一層)	重大的可觀察輸入數據 (第二層)	重大的不可觀察輸入數據 (第三層)
允價值計量的資產/負債：					
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(附註15)	2024年12月31日	171,044	–	51,097	119,947
投資物業(附註16)	2024年12月31日	1,465,700	–	–	1,465,700

截至2024年12月31日止年度，第一層與第二層公允價值計量之間並無轉撥。截至2024年12月31日止年度，文遠知行佔以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產自第三層轉出至第二層，其金額於2023年12月31日及於2024年12月31日分別為人民幣4,387.2萬元及人民幣3,802.6萬元，由於文遠知行於2024年上市，且有限售期，因此公允價值可以通過重大可觀察輸入數據來計量。

財務回顧／摘要

a) 對本集團於報告期內的業務發展及其於報告期末的財務狀況的財務審閱：

經營業績

收入

我們的經營業績主要包括土地開發、城鎮化投資和物業租賃。於2025年上半年，本集團錄得收入人民幣1.68億元，與2024年同期相比增加了6%。

於2025年上半年，錄得土地開發收入人民幣301.0萬元，而2024年同期無土地開發收入。錄得投資物業租賃收入人民幣4,000.7萬元以及物業管理費收入人民幣1,292.1萬元，與2024年同期相比減少了17%，主要因為2025年出租率下降所致。城鎮化項目投資收入增加了19%至人民幣11,163.1萬元，主要因為城鎮化項目投資餘額較去年同期增加，對應錄得項目投資收入增加。

其他收入

於2025年上半年，其他收入與2024年同期相比較減少了53%，主要歸因於本報告期間銀行存款利息收入與去年同期相比減少人民幣839.8萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之投資收益同比減少人民幣1,977.0萬元，外匯收益淨額減少人民幣61.2萬元。

營業成本，銷售及管理費用

於2025年上半年，成本及費用與2024年同期相比較增加了人民幣385.1萬元，主要歸因於上海金羅店開發有限公司(「**上海金羅店**」)東部兩所學校項目結轉土地開發成本增加了人民幣191.0萬元。僱員福利增加了人民幣707.6萬元，同時律師費下降人民幣53.0萬元，董事會費下降人民幣79.0萬元，訴訟費下降人民幣24.0萬元。

其他開支

於2025年上半年，其他開支較2024年同期減少28%，主要是因為銀行手續費與2024年同期相比減少了人民幣115.6萬元，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具之公允價值淨損失與2024年同期相比減少人民幣576.7萬元，其他項目成本與2024年同期相比增加了人民幣22.6萬元。

金融資產減值轉回

於2024年上半年，本集團錄得金融資產減值轉回人民幣1,411.8萬元，主要因為2024年上半年上海金羅店收到羅店新鎮東部一級開發管理合同應收賬款轉回減值人民幣1,500.0萬元。於2025年上半年，本集團錄得金融資產減值轉回人民幣1,546.7萬元，主要因為本集團根據投資項目風險情況，將預期信用損失計提比例從1%調整為0.5%，轉回減值人民幣1,688.1萬元。

財務成本

於2025年上半年，財務成本與2024年同期相比下降4.7%，主要由於2025年上半年擔保債券利息開支減少了人民幣13.7萬元，因招商銀行股份有限公司貸款利率下降導致借款利息較去年同期減少了人民幣122.5萬元所致。

分佔合營公司及聯營公司的虧損

於2025年上半年，本集團分佔合營公司及聯營公司的虧損人民幣473.2萬元，與2024年同期相比減少34%，主要由於2024年末對合營公司北京國萬的長期股權投資餘額已減記至0，故2025年上半年北京國萬投資損失在金融資產減值中確認。

稅項

於2025年上半年，本集團錄得所得稅費用人民幣2,139.5萬元，與2024年同期相比較減少了人民幣218.0萬元，其中，當期所得稅費用增加了人民幣352.7萬元，遞延稅項減少了人民幣875.0萬元，預扣稅增加了人民幣304.3萬元。

財務狀況

於聯營公司的投資

於2025年6月30日的結餘較2024年12月31日增加了人民幣127.2萬元。主要是由於2025年上半年新增對開元基金出資人民幣297.5萬元，分佔聯營公司的虧損為人民幣170.9萬元。

於合營公司的投資

於2025年6月30日的結餘較2024年12月31日減少了人民幣302.4萬元。主要是由於分佔合營公司的虧損為人民幣302.4萬元所致。

以攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)

於2025年6月30日，攤餘成本計量的債務工具(非流動資產)較2024年12月31日減少了人民幣13.49億元。主要是由於2025年上半年無錫高新區產業園項目人民幣5億元、溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目人民幣4億元、無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目人民幣3.51億元、無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目人民幣2億元從非流動資產轉為了流動資產。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(非流動資產)

於2025年6月30日，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(非流動資產)較2024年12月31日相比無變化。

其他應收款項

於2025年6月30日，其他應收款項與2024年12月31日相比減少人民幣434.4萬元。主要是由於應收聯營公司款項以及上海金羅店應收羅店鎮政府保證金減少所致。

以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)

於2025年6月30日，以攤餘成本計量的債務工具(流動資產)較2024年12月31日增加了人民幣14.67億元，主要是因為2025年上半年收回投資揚州邗江園區污水處理項目人民幣5億元，收回江蘇泰州薑堰區新基建產業園項目人民幣2.8億元，收回江陰市長涇鎮工業園區污水處理廠項目人民幣1.5億元，收回靖江福瑞特鋁業新材料項目人民幣0.7億元。新增揚州邗江產業提檔升級項目人民幣4.9億元，新增溧陽經開區空氣動力研究院項目人民幣2億元，新增泰州靖江市城北園區項目人民幣2億元，新增溫州市鹿城區固定收益項目人民幣1.2億元，無錫高新區產業園項目人民幣5億元、溧陽高新區智慧網聯汽車測試場項目人民幣4億元、無錫梁溪區醫藥流通供應鏈產業項目人民幣3.51億元、無錫市新吳區運河文化科技產業園建設項目人民幣2億元從非流動資產轉為了流動資產。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(流動資產)

於2025年6月30日，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產較2024年12月31日減少了人民幣1,611.2萬元。主要因為於2025年上半年文遠知行股價下跌導致帳面價值減少人民幣1,492.9萬元。

計息借貸

於2025年6月30日，計息借貸與2024年12月31日相比減少了人民幣2,309.4萬元，此乃主要由於Success擔保債券應計利息減少人民幣2,932.9萬元，租賃辦公樓導致租賃負債增加人民幣294.4萬元，應付從湖州同創金泰匯眾企業管理合夥企業(有限合夥)取得的股東借款之其他借貸應計利息增加人民幣341.5萬元。借款乃以人民幣計值。有關銀行借貸詳情載於中期簡明合併財務報表附註22。

應付賬款

於2025年6月30日，應付賬款與2024年12月31日相比減少人民幣117.7萬元，主要是由於上海金羅店支付D1-3地塊幼稚園項目保證金所致。

其他應付款項及應計款項

於2025年6月30日，其他應付款項及應計款項與2024年12月31日相比減少人民幣4,617.8萬元。主要是由於返還靖江福瑞特鋁業新材料項目保證金人民幣7,000.0萬元，同時計提應付股利人民幣3,476.2萬元。

合同負債

於2025年6月30日，合同負債與2024年12月31日相比減少人民幣765.1萬元，主要是由於上海金羅店收到羅店新鎮東部代建管理費500萬元，並結轉東部兩所學校建設合同負債人民幣301.0萬元。

現金及銀行結餘

於2025年6月30日，現金及現金等價物與2024年12月31日相比，減少人民幣1.6億元，主要歸因於2025年上半年經營活動款項流出淨額人民幣0.86億元、投資活動款項流入淨額人民幣0.17億元及融資活動款項流出淨額人民幣0.88億元所致。現金及銀行結餘乃以人民幣、港元及美元計值。

2025年6月30日資本負債比率(按債務淨額／權益持有人的資本及債務淨額的總和計算，債務淨額按債務總額減現金及銀行結餘計算)為23%，與2024年12月31日21%相比有所增加，主要由於報告期末銀行結餘減少，導致債務淨額增加所致。

市場概覽

2025年上半年，面對全球政治經濟格局深度重構帶來的複雜性上升，以及國內結構調整進入攻堅階段的新課題，我國經濟在宏觀政策協同發力、新質生產力規模化突破、外需韌性顯現等多重支撐下，持續鞏固回升向好基礎，經濟運行呈現「穩中提質、動能轉換深化」的總體特徵。主要宏觀指標處於合理區間，高品質發展取得新進展。上半年國內生產總值達66.05萬億元，同比增長5.3%。隨著物價水準溫和回升，居民消費價格同比下降0.1%,供需結構改善推動價格逐步走出低位區間。整體就業形勢穩中趨優，其中高技術產業吸納就業能力增強。同時，國際收支韌性凸顯，上半年貨物進出口總額約21.79萬億元，同比增長2.9%，尤其以電動汽車、鋰電池、光伏組件為代表的綠色低碳「新三樣」產品出口總額增長12.7%，對共建「一帶一路」國家貿易同比增長4.7%。

在新質生產力驅動增長，需求結構持續優化，區域協同釋放動能的共同作用下，國家經濟轉型升級呈現關鍵突破。其中，高技術製造業增加值同比增長9.5%，特別是人工智能、生物製造等領域投資增速顯著。從發展環境來看，全球供應鏈區域化碎片化趨勢加劇，美歐貿易壁壘措施增加，地緣衝突影響能源價格等外部挑戰依然存在，我國內需修復基礎仍待鞏固，風險化解攻堅仍需深化。儘管短期挑戰猶存，但我國經濟長期向好的基本面沒有改變，在頂層設計精準施策與新動能系統培育的雙輪驅動下，我國經濟正在高品質發展軌道上構築更可持續的增長範式，有望實現全年經濟發展預期目標。

業務概覽

2025年上半年，集團深入貫徹新時代高品質發展要求，充分發揮黨建引領對企業戰略轉型的核心驅動作用，堅持穩中求進工作總基調，緊密圍繞國家培育新質生產力與現代化產業體系建設的政策導向，聚焦高科技、先進製造業等戰略性新興產業賽道，系統性挖掘優質併購標的，加速存量資產優化與業務結構升級。

在固定收益投資領域，集團依託大股東無錫交通集團的區域資源協同優勢，主動回應國家區域協調發展戰略，精準佈局長三角經濟發達地區的優質項目，完成投資結構向高能級區域的戰略性轉移。截至2025年6月30日，固定收益類投資組合規模達人民幣32.37億元，平均年化稅前收益率約7%，持續為集團提供穩健現金流支撐。同時，集團持續提升優質資產運營效能，特別是武漢光谷物業項目保持高韌性運營，保持出租率平穩，凸顯逆週期管理能力。此外，在存量資產優化方面，面對聯營公司南京國英因面臨階段性債務償付壓力和流動性風險，管理層堅秉持「維護集團整體資產安全」、「支持南京學校項目平穩運營」的原則，積極協調各方資源全力攻堅，推動風險化解方案落地，堅定維護廣大股東利益，穩定辦學秩序，承擔企業社會責任。此外，為降低北京門頭溝區軍莊項目的成本，集團就區域整體情況進行重新梳理，與合作方北京萬科及區政府就部分區域退地安排進行協商，力爭在年內實現部分退地，達到降本增效的目的。

展望未來，集團將強化風險防控底線思維，在複雜外部環境中探索創新業務模式。緊扣國家戰略性新興產業規劃，加速新舊動能轉換。深化股東資源協同，優化存量資產與增量投資雙向佈局；堅守市場化、專業化運作原則，構建可持續價值創造體系，為股東提供長期穩定回報。

其他

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

除財務回顧／摘要的財務狀況一節中所披露者外，本集團於報告期間內並無持有任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

重大投資

除財務回顧／摘要的財務狀況一節中所披露者外，本集團於報告期間內並無持有任何重大投資或資本資產。

外匯風險

本集團承擔的外匯匯率變動風險主要與其外幣現金及銀行結餘、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具有關。

庫務政策

本集團已對其庫務政策採取審慎的財務管理方針，故在報告期間內一直維持穩健的流動資金狀況。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金架構能不時滿足其資金需求。盈餘現金將進行恰當投資，以便能不時滿足針對本集團策略或方向的本集團現金需求。

或有負債

於2025年6月30日，本集團並無任何若干重大或有負債。

b) **自報告期間完結起所發生之影響集團的事件詳情：**

南京國英

本公司日期為2021年1月21日的公告披露，於2021年1月21日，新成開元(前稱國開新城(北京)資產管理有限公司，本公司全資附屬公司)以2021年銀行貸款有關的以銀行為受益人與江蘇省建築工程集團有限公司(「**江蘇省建**」)訂立擔保，據此，新成開元及江蘇省建各自已同意按彼等各自於合營企業的股權比例就合營企業準時到期償還2021年銀行貸款(包括利息)作出擔保(「**2021年擔保**」)，期限為2021年擔保日期起至2021年銀行貸款償還責任屆滿之日起計滿三年之日止。隨後，誠如本公司日期為2024年8月23日的公告披露，本公司於與銀行就合營企業逾期償付2021年銀行貸款展開談判後向合營企業提供2024年財務資助。集團目前仍與銀行就貸款展期事項進行協商，為幫助合營企業優化其財務及運營效率，降低新成開元2021年的擔保風險，集團擬繼續按照持股比例為合營企業展期後的貸款提供擔保支持。具體進展將按照香港聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)，適時向股東及投資者進行披露。

北京國萬

本公司日期為2016年10月26日的公告披露，於2016年10月21日，新成開元與北京萬科、北京市門頭溝區軍莊鎮人民政府、孟悟村合作社、東山村合作社及加華酒業貿易(大連)有限公司就軍莊鎮項目(「**軍莊項目**」或「**該項目**」)開發簽署一系列投資協議，約定本集團將與北京萬科合作進行該項目的開發運營。並於2016年10月26日，新成開元與北京萬科簽署《投資合作協議》，約定雙方各持股50%，成立合營公司北京國萬合作該項目的相關事宜。因受到城市整體規劃調整影響及合作方北京萬科經營陷入困境，2017年7月至今軍莊項目進展緩慢。為幫助合營企業優化其財務壓力，集團擬為合營企業提供財務資助，減輕其經營壓力，加快集團化解存量項目效率，具體進展將根據上市規則，適時向股東及投資者進行披露。

c) 業務前景及展望：

下半年，集團將繼續嚴控項目風險，在固定收益類產品模式優化中嵌入政策合規性與市場適應性雙重要求。力爭在流動性充裕的低利率環境中，維持穩定回報率，夯實長期現金流基礎。在業務戰略方向上錨定新興產業、高科技、先進製造業等新經濟領域，深化產業佈局，通過嚴格篩選潛在投資標的突破戰略轉型瓶頸。此外，為支撐集團業務轉型投入，集團將構建「政策適配型」融資矩陣，運用多元化融資手段，為戰略發展提供賦能，強化抗週期發展能力。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司並無於報告期間內購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股(如有))。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2025年6月30日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及香港聯交所知會的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作為擁有的任何權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須存置於該條例所述登記冊的任何權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東及其他人士於證券的權益

於2025年6月30日，據董事所深知，以下人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構擁有或被視為或被當作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊的權益及／或淡倉：

於股份中的好倉

主要股東名稱／姓名	身份	所持有股份數目 直接權益	公司權益	其他權益	合計	佔已發行股份概約百分比
錫通國際[1]	實益擁有人	2,917,000,000	–	–	2,917,000,000	29.99%
無錫交通集團[1]	受控法團權益	–	2,917,000,000	–	2,917,000,000	29.99%
國開國際[2]	實益擁有人	2,430,921,071	–	–	2,430,921,071	24.99%

主要股東名稱／姓名	身份	所持有股份數目 直接權益	公司權益	其他權益	合計	佔已發行股份概約百分比
國開金融[2]	受控法團權益	–	2,430,921,071	–	2,430,921,071	24.99%
國家開發銀行(「**國開行**」)[2]	受控法團權益	–	2,430,921,071	–	2,430,921,071	24.99%
上置控股	實益擁有人	1,468,356,862	–	–	1,468,356,862	15.10%
施建(「**施先生**」)[3]	實益擁有人及受控法團權益	6,104,938	1,468,356,862	–	1,474,461,800	15.16%
Jia Yun Investment Limited(「**Jia Yun**」)[4]	於股份擁有抵押權益人士	–	–	1,027,849,803	1,027,849,803	10.57%
嘉鉑投資有限公司(「**嘉鉑**」)[4]	受控法團權益	–	1,027,849,803	–	1,027,849,803	10.57%
嘉順(控股)投資有限公司(「**嘉順**」)[4]	受控法團權益	–	1,027,849,803	–	1,027,849,803	10.57%
嘉勝(控股)投資有限公司(「**嘉勝**」)[4]	受控法團權益	–	1,027,849,803	–	1,027,849,803	10.57%
嘉炘投資(上海)有限公司(「**嘉炘**」)[4]	受控法團權益	–	1,027,849,803	–	1,027,849,803	10.57%
中民嘉業投資有限公司(「**中民嘉業**」)[4]	受控法團權益	–	1,027,849,803	–	1,027,849,803	10.57%
中國民生投資股份有限公司(「**中國民生**」)[4]	受控法團權益	–	1,027,849,803	–	1,027,849,803	10.57%

附註：

(1) 錫通國際為無錫交通集團的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例第XV部，無錫交通集團被視為於錫通國際持有之2,917,000,000股股份中擁有權益。

(2) 國開國際為國開金融的全資附屬公司，而國開金融由國開行全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，國開行及國開金融被視為於國開國際持有之2,430,921,071股股份中擁有權益。

(3) 根據證券及期貨條例第XV部，施先生因下列理由而被視為於合共1,474,461,800股股份中擁有權益：(i)施先生直接持有6,104,938股股份；及(ii)施先生連同其妻子司曉東女士作為控股股東實益擁有上置控股81%的已發行股本，故被視為於上置控股持有的1,468,356,862股股份中擁有權益。於2022年3月4日，本公司已與施先生確認，施先生直接持有的6,104,938股股份全部已售出。

(4) 上置控股於2017年12月28日將1,027,849,803股股份抵押予Jia Yun。Jia Yun為嘉鉑的全資附屬公司，而嘉鉑則為嘉順的全資附屬公司。嘉順為嘉勝的全資附屬公司，而嘉勝則為嘉炘的全資附屬公司。嘉炘為中民嘉業的全資附屬公司，而中民嘉業由中國民生擁有62.60%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，嘉鉑、嘉順、嘉勝、嘉炘、中民嘉業及中國民生均被視為於Jia Yun持有的1,027,849,803股抵押股份中擁有權益。根據本公司可得的公開資料，中國民生於中民嘉業的股權已變更為67.26%。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)或機構於2025年6月30日在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的第2及3分部須向本公司披露的權益及／或淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第336條須存置於登記冊的權益或淡倉。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定須於本中報披露自本公司2024年年報日期以來的董事資料變更如下：

自2025年6月19日起開始生效：

1. 馮曉亮先生退任非執行董事(「**非執行董事**」)；

2. 王紅旭先生辭任非執行董事；

3. 王毅先生獲委任為非執行董事；

4. 解軫先生獲委任為非執行董事；

5. 劉豔紅女士獲委任為董事會提名委員會(「**提名委員會**」)成員；及

6. 袁克儉先生辭任提名委員會成員。

胡志偉先生已辭任執行董事並不再擔任董事會副主席，及根據上市規則第3.05條不再擔任本公司授權代表，自2025年7月2日起生效。

證券變動

本公司於2025年上半年無證券變動。於報告期末的已發行股份總數為9,726,246,417股。

企業管治

於報告期間，本公司已遵守上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則所載守則條文。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團共有94名(2024年：89名)員工。於報告期間，僱員成本(包括董事酬金)總計約為人民幣2,959萬元(2024年：人民幣2,251萬元)。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士的表現而釐定，並須不時檢討。本集團亦提供其他員工福利(包括醫療保險)，並根據彼等表現及對本集團的貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅。本集團亦為僱員提供及安排在職培訓。

董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納標準守則作為董事買賣本公司證券的操守守則。於報告期間本公司已向全體現任董事作出特定查詢，而彼等確認已遵守標準守則所載的規定標準。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會已向於2025年8月26日(星期二)(即釐定股東享有中期股息資格之記錄日期)營業結束時名列本公司股東名冊(「**股東名冊**」)的股東宣派報告期間(2024年：無)的中期股息，每股股份0.0016港元。本公司將於2025年8月25日(星期一)至2025年8月26日(星期二)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間概不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年8月22日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。有關股息單將於2025年9月16日(星期二)寄發予股東。

對聯屬公司之財務資助及擔保

根據上市規則第13.22條，於2025年6月30日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併資產負債表	本集團應佔權益
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	944,035	383,180
流動資產	1,146,392	499,033
流動負債	(1,240,571)	(459,628)
非流動負債	(428,581)	(214,291)
	421,275	208,296

聯屬公司的備考合併資產負債表乃於根據本集團的主要會計政策作出調整並重新分組至截至2025年6月30日之資產負債表的重大分類後透過合併彼等的資產負債表編製。

審計委員會

董事會審計委員會(「**審計委員會**」)已審閱本集團採納的會計原則及準則，並已討論及審閱內部控制及申報事宜。

本集團於報告期間的未經審核簡明合併財務報表及本中期報告已由審計委員會審閱。此外，本公司獨立核數師容誠(香港)會計師事務所有限公司(「**容誠**」)已根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審閱準則第2410號「*實體的獨立核數師對中期財務資料進行的審閱*」審閱本集團於報告期間的未經審核簡明合併財務報表。容誠就簡明合併財務報表所作的審閱報告載於本中期報告。

謝辭

董事會謹藉此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東所給予的信任和支持，對董事會同仁、本集團全體行政人員以及全體員工的團結一致的精神、忠誠服務的行為，表示由衷的謝意。

承董事會命
中國新城鎮發展有限公司
總裁兼執行董事
楊美玉

香港，2025年8月7日